

Orientierungsveranstaltung

13. März 2023

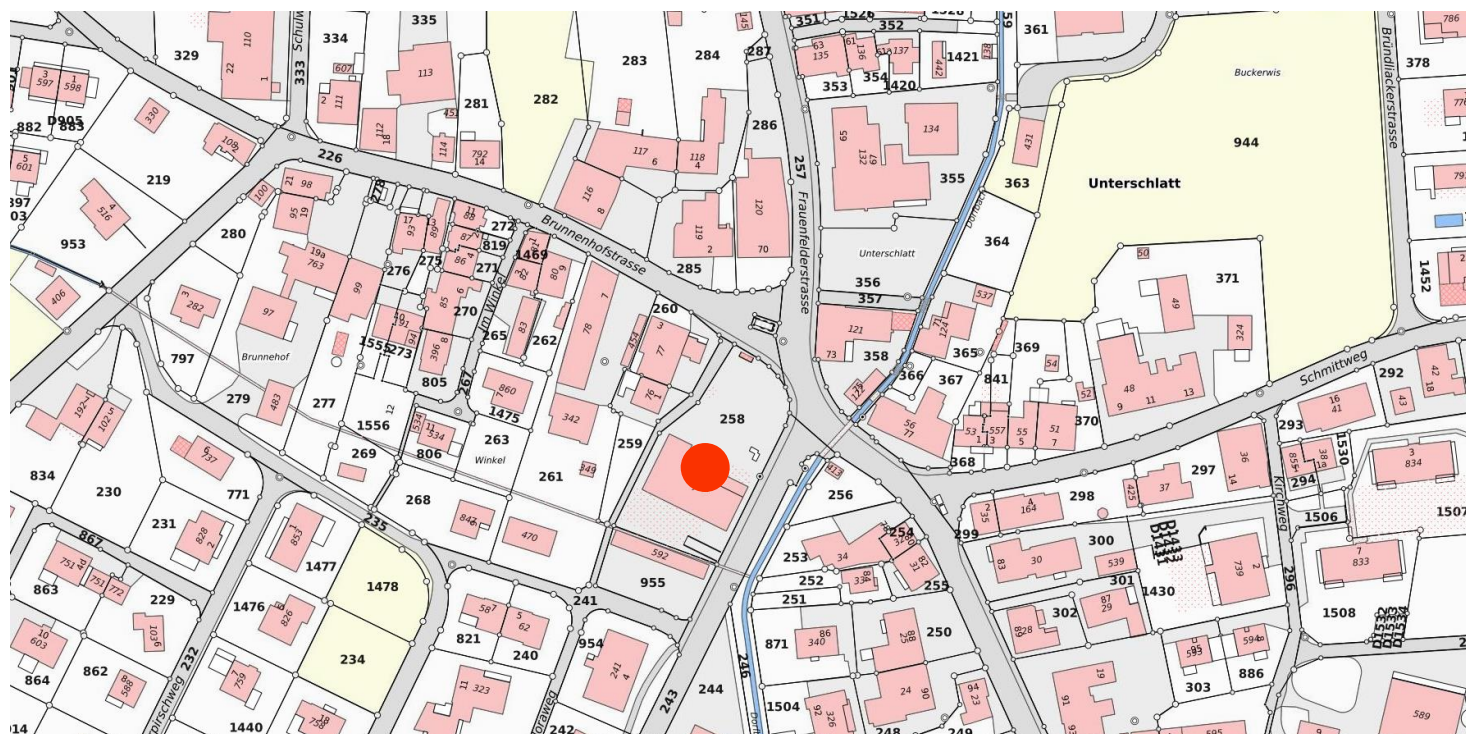
Herzlich willkommen

Sanierung Verwaltungs- und Wohngebäude

GB. Nr. 258

Mettschlatterstrasse 2

8252 Schlatt



Inhalt

1. Projekthistorie
2. Die notwendige Bauerneuerung
3. Projektbegründung & Sanierungsmassnahmen
4. Baukosten
5. Planungskredit
6. Vorschlag Organisation und Projektabwicklung
7. Fragen / Diskussion

Projekthistorie

Sommer 2021

Machbarkeitsstudie

Evaluation eines optimierten Energie-Versorgungskonzepts zur Wärmeerzeugung hinsichtlich technischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Verfasser: Kompetenz-Zentrum Erneuerbare Energie-Systeme Thurgau, Münchwilen

Frühling 2022

Zustands- und Potenzialanalyse

Untersuchung der Bauteile und Konstruktionen inkl. Bestimmung der Restlebensdauer und Massnahmenempfehlung.

Verfasser: Burr Bauleitung, Schaffhausen

Sommer 2022

Beauftragung Bauherrenberatung bthplus bautreuhand ag

Projektentwicklung & Projektkommunikation

ab Sommer 2022

Vorbereitung Politischer Prozess

Vorbereitung der Orientierungsversammlung vom 13.03.2023

Vorbereitung der Gemeindeversammlung vom 17.04.2023

Die notwendige Bauerneuerung

Kenndaten der Liegenschaft

Eigentümer:	Gemeinde Schlatt
Baujahr:	1978
Sanierungen:	Div. Innensanierungen, individuelle Anpassungen
Grundstücksgrösse:	1'852 m ²
Geschosse:	4
Kubatur:	7'760 m ³
Nutzung:	Wohnen, Büro/Verwaltung, Gewerbe, Lager, Veranstaltung
Nutzfläche Wohnen (4.5 Zi-Whg.):	ca. 50 m ²
Mehrzwecksaal:	ca. 270 m ²
Luftschutz- und Geräteraum:	ca. 460 m ²
Nebenräume / Archiv / Technik:	ca. 200 m ²
Autoabstellplätze:	14 Stk.
Gebäudeversicherungswert 2016:	CHF 4'421'000

Einleitung: Grundsatz der Bauerneuerung

Ein altes Gebäude verlangt von seinem Besitzer unternehmerisches Bewusstsein. Denn ein unzureichendes oder falsches Unterhaltsmanagement der Liegenschaft vernichtet Werte, wie bei einer Geldanlage. Eine «Pflasterlipolitik» kann zwar kurzfristig das Gewissen beruhigen, aber sie zeigt keine nachhaltige Wirkung.

Eine nachhaltige, sinnvolle und erfolgreiche Erneuerung eines Gebäudes kann nur gelingen, wenn die Eigentümerin den unbestrittenen Alterungsprozess akzeptiert und bereit ist, von Zeit zu Zeit einen ganzheitlichen Check-Up, eine vollständige Auslegeordnung der Herausforderungen und der Möglichkeiten vorzunehmen. Nur so kann ein Neubeginn initiiert werden.

Einflüsse auf die geplante Bauerneuerung

Tech. Modernisierung

Vorschriften

Nutzung

Umfeld

Markt



Tech. Alterung

Projektbegründung & Sanierungsmassnahmen

Projektbegründung 1/2

Allgemein

-Bauteile müssen aufgrund des Alters vermehrt mit hohem Aufwand instandgesetzt werden

Gebäudehülle:

- Energetische Sanierung der Fassade und Dach notwendig
- Lebensdauer der Fenster abgelaufen (Energie- und Schallanforderung, Einbruchssicherheit)
- Lebensdauer Sonnenschutzanlagen abgelaufen

Haustechnische Installationen:

- Lebensdauer der Sanitärinstallationen (BJ 1978) abgelaufen
- Erneuerung Nasszellen (Verwaltungstrakt/Whg.) notwendig
- Lebensdauer der Heizung (ca. BJ 1990) abgelaufen / Wärmeverbund ist zu prüfen
- Erneuerung Bodenheizung Mehrzwecksaal notwendig
- Lebensdauer der Lüftungsanlagen (ca. BJ 1978) abgelaufen
- Erweiterung der PV- Anlage ist zu untersuchen
- Erneuerung Leuchtmittel LED

Projektbegründung 2/2

Anpassungen an aktuelle Normvorschriften:

- Brandschutzeinrichtungen / Fluchtwege
- Treppenhaus, Verstoß gegen Normvorschriften bei Geländerhöhe vorhanden
- Objektschutz (Hochwasserschutz)

zeitgemässe Nutzungsanforderungen:

- Raumunterteilung im Mehrzwecksaal ist zu untersuchen
- Deckenkonstruktion Decke Mehrzwecksaal überprüfen
- Einbau Liftanlage für einen behindertengerechten Zugang zu Mehrzwecksaal ist zu untersuchen
- Aussenparkplätze für Kunden und Mitarbeiter für E-Mobility zu prüfen

Zertifizierung:

- mögliche MINERGIE-Zertifizierung Liegenschaft ist zu prüfen

MINERGIE[®]

(Komfort, Energieeffizienz, Hitzeschutz und Werterhalt, Subventionen)

Betriebsoptimierung:

- Mögliche zentrale Wärmeerzeugung für das Gemeindehaus, das Kindergartengebäude und allfällige weitere Gebiete ist zu untersuchen

Notwendige Sanierungsmassnahmen

Gebäudehülle:

- Fassadensanierung (Aussenwärmedämmung & Oberflächenbehandlung)
- Ersatz Fenster- und der Sonnenschutzeinrichtung
- Neubau einer Liftanlage
- Anpassungen Brandschutzabschlüsse und Fluchtwege an aktuelle Vorschriften
- Anpassungen einzelner Bauteile an die aktuellen Sicherheitsvorschriften
- Erneuerung der Oberflächen (Wand / Boden / Decke)

Haustechnische Installationen:

- Ersatz Wärmeerzeugung und wo notwendig Erneuerung der Wärmeverteilung (Mehrzwecksaal)
- Anschluss an einen möglichen Wärmeverbund und Anschluss an Schulhaus ist zu prüfen
- Erneuerung der Sanitärinstallationen
- Erneuerung oder Instandsetzung der Lüftungsinstallationen

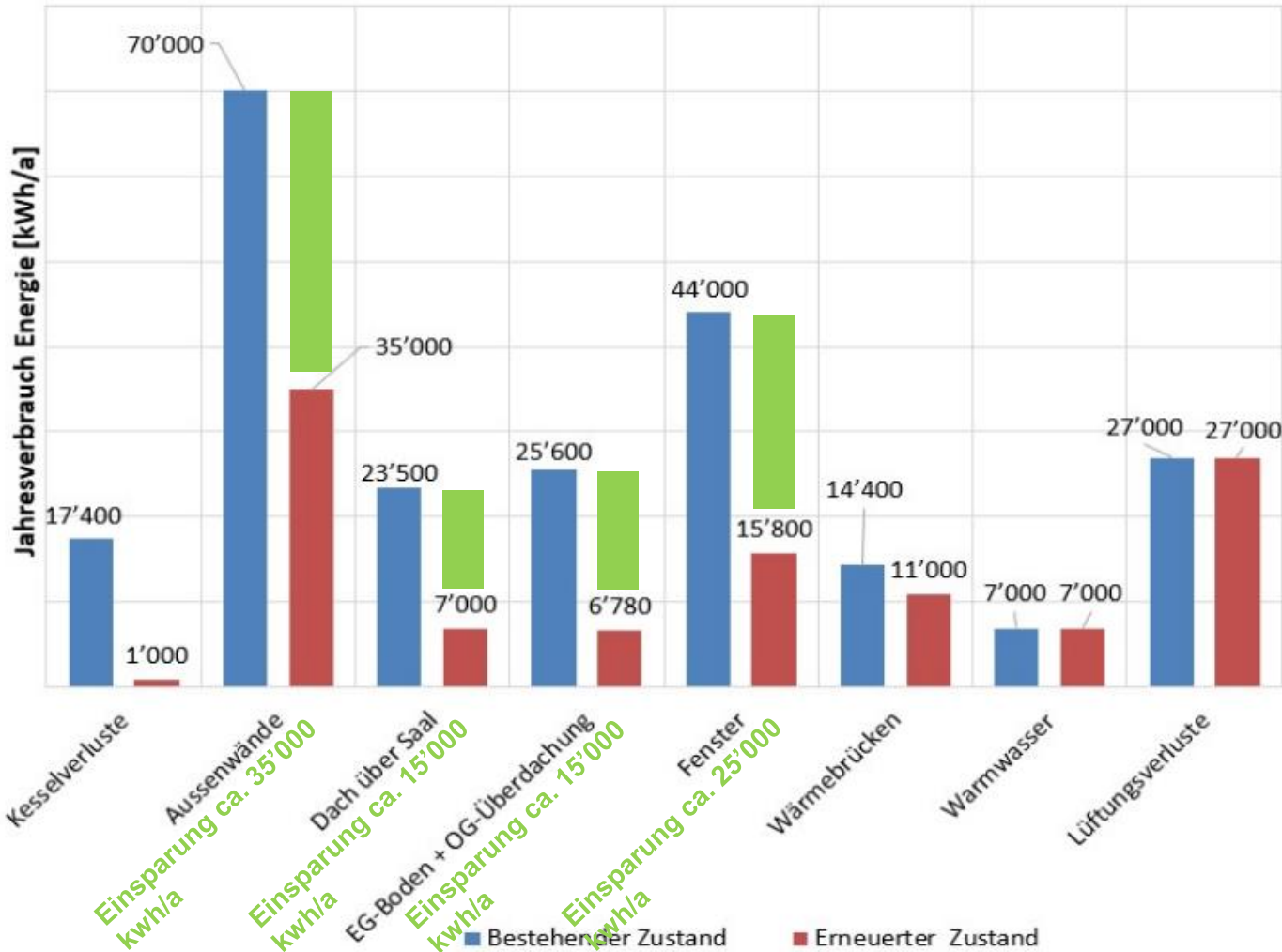
- Objektschutzmassnahmen (Hochwasserschutz)

Bemerkung:

- Die Massnahmen sind nicht abschliessend genannt.

Einsparungspotential durch Energieeffizienzmassnahmen

Verfasser: KEEST, Müchwilen



Stromkosten 2022 inkl. MwSt.: ca. CHF 3'600.-

ÖL Kosten 2022 inkl. MwSt.: ca. CHF 15'300.-

Einsparung Total
ca. 90'000 kWh/a

Annahme Ölpreis CHF 100.-/100L
90'000 kWh/a = 9'000 Liter Öl
9'000 Liter = ca. CHF 9'000.-

Baukosten

Approximative Baukosten

CHF 3'000'000 bis CHF 3'500'000.- inkl. MwSt.

Bemerkung:

-Die effektiven Baukosten werden innerhalb der kommenden Leistungserbringung (Planungskredit) detailliert ermittelt und anschliessend per Baukredit beantragt.

-Allfällige Subvention für die energetische Massnahmen durch den Kt. Thurgau sind aktuell noch nicht berücksichtigt.

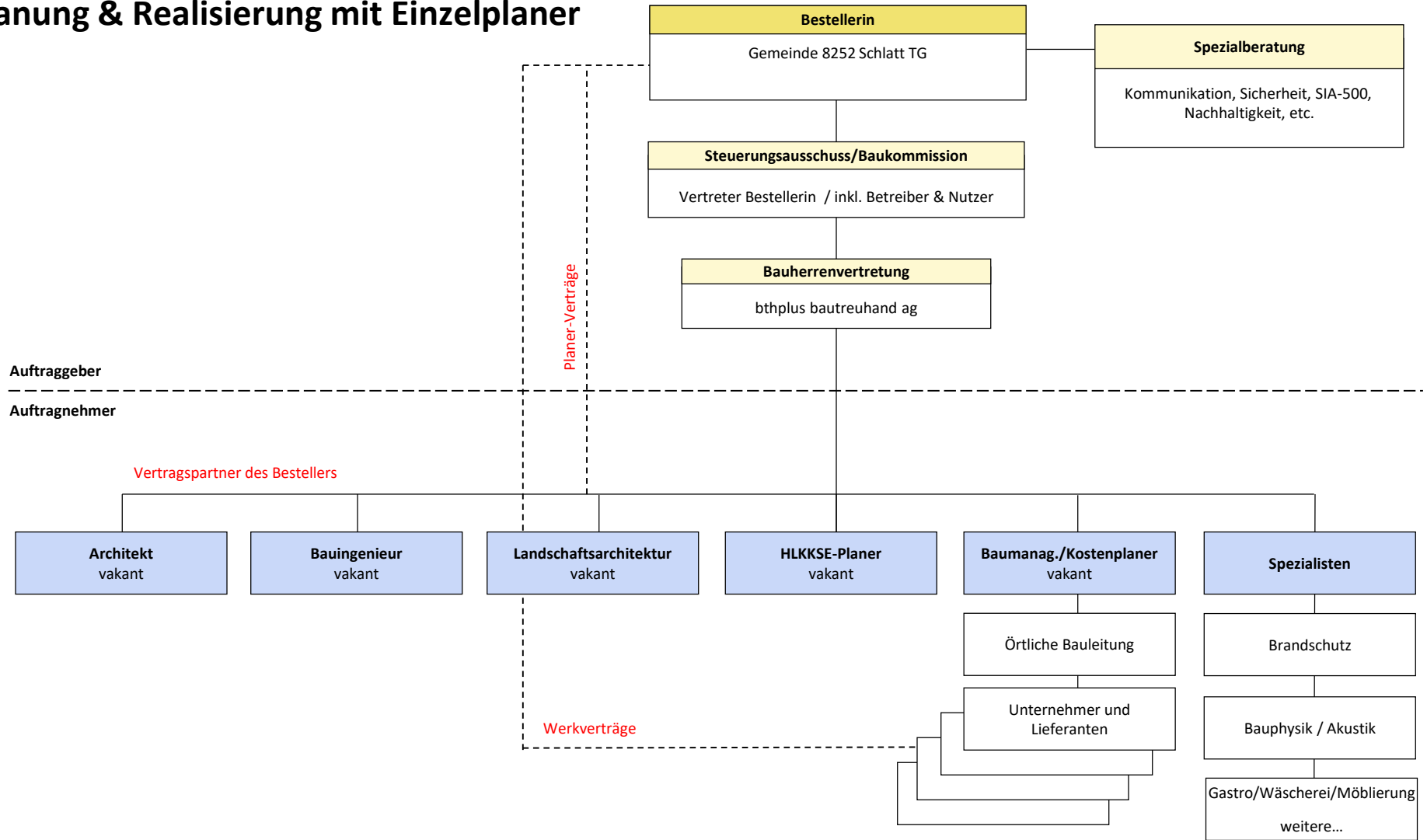
Planungskredit

Planungskosten bis Baubewilligung

Leistungen	Kosten
Grundlagen, Zustands- und Bestandesaufnahmen inkl. Kanalisation	CHF 20'000
Planungskosten Architekt (Phase 3, Vorprojekt / Bauprojekt / Baubew.)	CHF 140'000
Planungskosten Bauingenieur, HLKSE, Brandschutz, Bauphysik	CHF 50'000
Altlastenuntersuchung (Gebäudecheck)	CHF 10'000
Bauherrenvertretung	CHF 25'000
Projektkommunikation (intern & extern)	CHF 5'000
Baubewilligungsgebühren	CHF 15'000
Entschädigung BK/Nebenkosten	CHF 10'000
Kostenreserve	CHF 25'000
Planungskredit total inkl. MwSt.	CHF 300'000

Vorschlag Organisation und Projektabwicklung

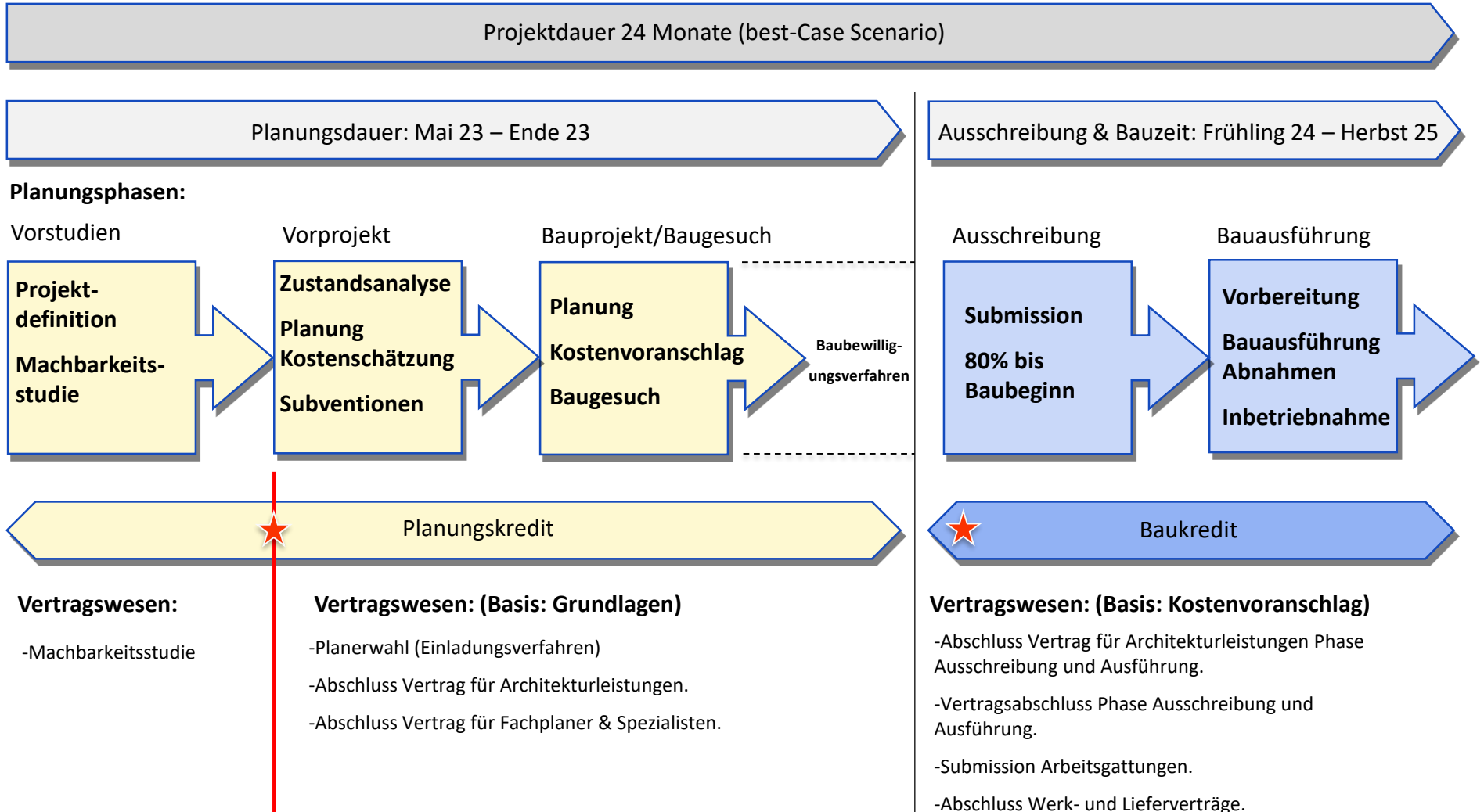
Planung & Realisierung mit Einzelplaner



Rolle der Bauherrenvertretung im Projekt

- Projektdefinition inkl. Pflichtenheften zusammen mit Auftraggeber
- Festlegen der Projektabwicklung mit Auftraggeber
- Organisation der Beschaffung (Planungsteam)
- Vertragswesen mit den notwendigen Planer
- Projektleitung (Planungsphase)
- Begleitung der Realisation als Bauherrenvertreter inkl. regelmässiges Reporting über - Qualität/Kosten/Termine/besondere Vorkommnisse zu Handen Steuerungsausschuss/BK
- Kontrolle Rechnungs- und Zahlungswesen während gesamter Projektabwicklung
- Projektkommunikation gegenüber allen Projektbeteiligten während der gesamter Projektabwicklung
- Einsitz in der Baukommission (Planung & Realisation)
- Investitionsanträge- und Abrechnung zu Hd. des Gemeinderats vorbereiten

Vorschlag Projektabwicklung



Vorschlag Vorgehensplan / -Prozesse (best-Case Scenario) 1/2

Die Planung und Realisierung des Projektes soll sich nach den folgenden Richtterminen orientieren:

Stufe 1

- | | |
|--|----------------|
| -Vorbereitung Planungskredit | bis Ende 2022 |
| -Orientierungsversammlung (Phase Realisation) | 13. März 2023 |
| -Gemeindeversammlung, Beantragung Planungskredit | 17. April 2023 |

Stufe 2

- | | |
|---|-------------------|
| -Ausschreibung Planer (Einladungsverfahren) | bis Ende Mai 2023 |
| -Projektplanung mit Kostenvoranschlag | bis November 2023 |
| -Baueingabe | Ende 2023 |

Vorschlag Vorgehensplan / -Prozesse (best-Case Scenario) 2/2

Die Planung und Realisierung des Projektes soll sich nach den folgenden Richtterminen orientieren:

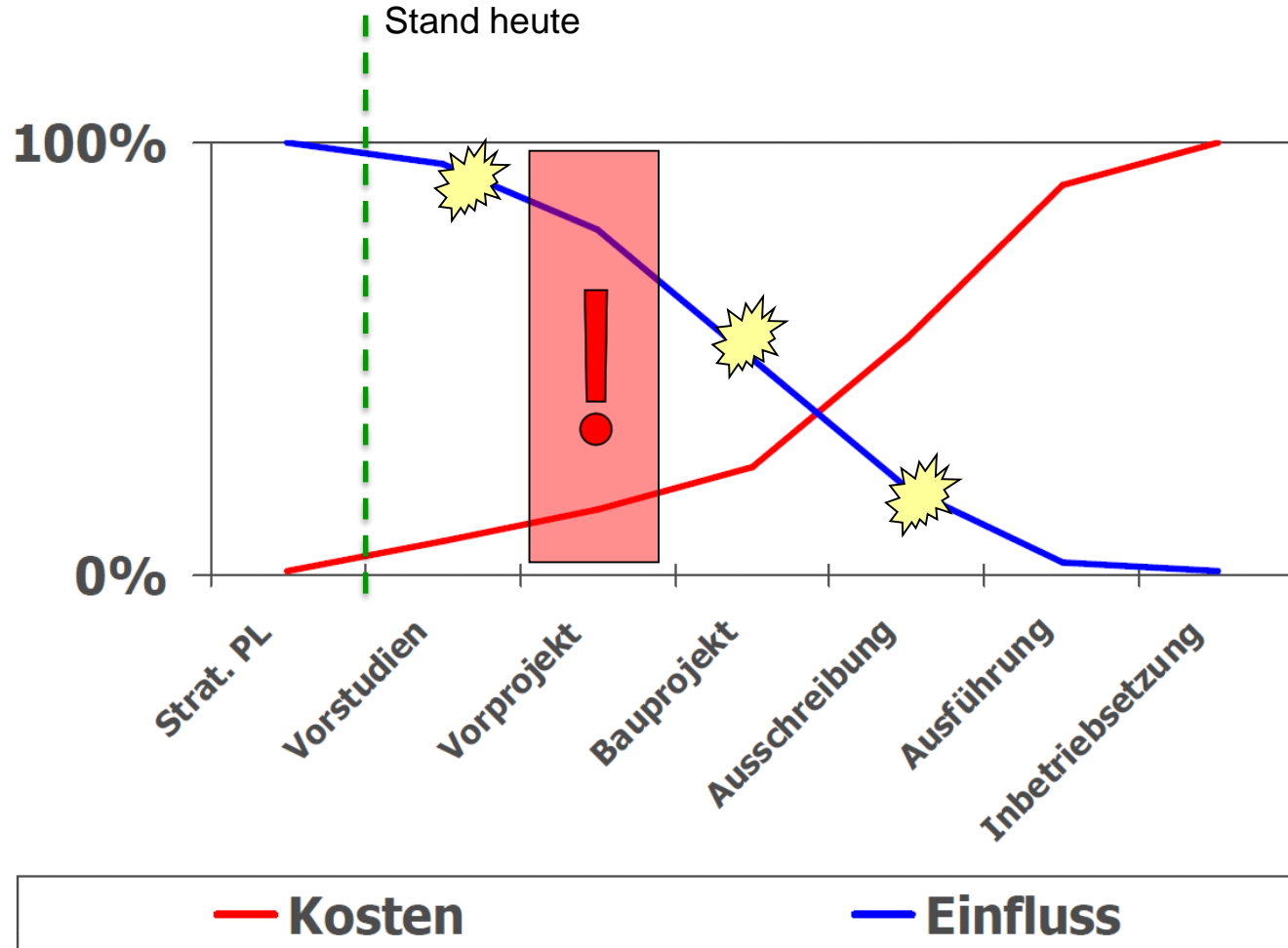
Stufe 3

-Vorbereitung Baukredit	bis Ende Februar 2024
-Orientierungsversammlung (Phase Realisation)	März 2024
-Gemeindeversammlung, Beantragung Baukredit	April 2024

Stufe 4

-Ausschreibungsphase	ab Mai / Juni 2024
-Realisierungsphase	Herbst 2024
-Bauabschluss	voraussichtlich Herbst 2025

Projektbeeinflussbarkeit



Fragen & Diskussion



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.